



**Centro Universitário de Brasília - UniCEUB**  
**Faculdade de Ciências Jurídicas Sociais - FAJS**

**MARIANA FERNANDES TAVARES**

**A POSSIBILIDADE JÚRDICA DO USUCAPIÃO FAMILIAR EXTRAJUDICIAL: UMA  
ANÁLISE CRÍTICA SOBRE ASPECTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA SUA  
APLICAÇÃO**

**Brasília/DF**  
**2017**

**MARIANA FERNANDES TAVARES**

**A POSSIBILIDADE JÚRDICA DO USUCAPIÃO FAMILIAR EXTRAJUDICIAL: UMA  
ANÁLISE CRÍTICA SOBRE ASPECTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA SUA  
APLICAÇÃO**

Monografia apresentada como requisito parcial para conclusão do curso de Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do Centro Universitário de Brasília – UniCEUB. Orientador: Prof. Júlio Lérias Ribeiro.

**Brasília/DF  
2017**

**MARIANA FERNANDES TAVARES**

**A POSSIBILIDADE JÚRDICA DO USUCAPIÃO FAMILIAR EXTRAJUDICIAL: UMA ANÁLISE CRÍTICA SOBRE ASPECTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA SUA APLICAÇÃO**

Monografia apresentada como requisito parcial para conclusão do curso de Direito da Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais do Centro Universitário de Brasília – UniCEUB. Orientador: Prof<sup>o</sup>. Júlio Lérias Ribeiro.

Brasília, maio de 2017.

Banca examinadora:

---

Júlio Lérias Ribeiro  
Orientador

---

Examinador

---

Examinador

Dedico este trabalho exclusivamente para minha irmã Jéssica que sempre me acompanhou em todas minhas etapas, não só de aprendizado, mas como na vida. A ela que não mediu esforços para que eu chegasse até aqui.

## AGRADECIMENTO

Agradeço ao meu Orientador Júlio Lérias Ribeiro, pela compreensão e dedicação ao longo dessa trajetória.

Agradeço a Camila Bottaro Sales que despertou o interesse da temática deste trabalho.

## RESUMO

A presente pesquisa tem como finalidade fazer uma análise crítica sobre aspectos positivos e negativos da aplicação da usucapião familiar extrajudicial. É explorado o instituto da usucapião e suas modalidades, bem como a usucapião familiar, a qual ocorre entre ex cônjuges ou ex companheiros, trazida pela Lei 12.424/2011 ao ordenamento jurídico brasileiro. Ademais, o procedimento via extrajudicial é explorado, abordando os seus requisitos conforme a sua inserção no Capítulo III do Título V da Lei 6.053/73 (Lei de Registro de Imóvel), a qual teve como consequência a criação do artigo 216-A, confirmando a usucapião administrativa a ser processada no cartório de registro de imóveis. Posto isso, obteve-se a ampliação do seu uso no Novo Código de Processo Civil. Destarte, avaliaram-se as mudanças da aplicação do instituto da usucapião familiar extrajudicial indicando as críticas positivas e negativas do seu uso.

Palavras chaves: Usucapião. Usucapião familiar. Usucapião via extrajudicial. Artigo 216- A. Lei de Registro Públicos.

## SUMÁRIO

<b>1. CONCEITO DE USUCAPIÃO</b> .....	10
1.1 <b>Construção histórica</b> .....	11
1.2 <b>Natureza jurídica</b> .....	12
1.3 <b>Requisitos da usucapião</b> .....	13
1.3.1 <i>Bem hábil a ser usucapido</i> .....	14
1.3.2 <i>Posse com Animus Domini</i> .....	15
1.3.3 <i>Tempo</i> .....	16
1.3.4 <i>Legitimação para usucapir</i> .....	16
1.3.5 <i>Requisitos pessoais</i> .....	18
1.3.6 <i>Requisitos reais</i> .....	18
1.3.7 <i>Requisitos formais</i> .....	18
1.4. <b>Modalidades de usucapião</b> .....	19
1.4.1 <i>Usucapião ordinária</i> .....	20
1.4.2 <i>Usucapião extraordinária</i> .....	21
1.4.3 <i>Usucapião especial urbana</i> .....	23
1.4.4 <i>Usucapião urbana coletiva</i> .....	25
1.4.5 <i>Usucapião rural</i> .....	27
1.4.6 <i>Usucapião indígena</i> .....	30
1.4.7 <i>Usucapião administrativa</i> .....	31
1.4.8 <i>Usucapião familiar</i> .....	33
<b>2 USUCAPIÃO FAMILIAR</b> .....	34
2.1 <b>Legitimidade</b> .....	35
2.2 <b>Objeto</b> .....	36
2.3 <b>Regime de bens</b> .....	37
2.4 <b>Prazo</b> .....	37
2.5 <b>Posse</b> .....	38
2.6 <b>Abandono do lar</b> .....	38
<b>3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL</b> .....	41
3.1 <b>Objeto</b> .....	42
3.2 <b>Requisitos processuais</b> .....	42
3.3 <b>Requerimento e documentação necessária</b> .....	43
3.3.1 <i>Ata Notarial</i> .....	45
3.3.2 <i>Planta e Memorial</i> .....	46

3.3.3. <i>Certidões Negativas</i> .....	47
3.3.4. <i>Justo Título</i> .....	47
3.4 <b>Da possibilidade da aplicação da usucapião familiar extrajudicial</b> .....	48
<b>CONCLUSÃO</b> .....	52
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	53



## INTRODUÇÃO

O tema selecionado para formação da monografia está posicionado na área cível, mais especificamente no direito das coisas, no tocante a uma das formas de aquisição de propriedade, a usucapião familiar extrajudicial. A usucapião é um instituto jurídico em que se pode adquirir propriedade móvel ou imóvel devido à posse prolongada e quando há o preenchimento de determinados requisitos previstos em lei. Destarte, optar-se-á por pesquisar sobre o procedimento extrajudicial, um assunto que é considerado novo, pois é estabelecido no Novo Código de Processo Civil, o qual obteve a ampliação no âmbito de aplicação do instituto.

A questão a ser levantada nesse trabalho monográfico versa sobre análise jurídica em conceber a aplicação da usucapião familiar extrajudicial. A exploração a ser discutida contribui de forma positiva em relação às questões propostas, conforme argumentação doutrinária e normativa a serem desenvolvidas nos capítulos da presente monografia.

O tema será discorrido de forma metodológica e serão apresentados suas divergências e demais questões, introduzidas ao longo do trabalho. Para tanto, será empregado o método de pesquisa histórico, jurídico e bibliográfico. Além disso, visando o desenvolvimento do assunto da melhor forma possível, bem como a compreensão do leitor, o trabalho será dividido em três momentos.

Inicialmente, será abordado o conceito da usucapião e a sua construção histórica, bem como sua natureza jurídica e seus requisitos. Ainda, será examinado as diferentes modalidades de usucapião que existem no ordenamento jurídico.

Logo após, versará sobre a usucapião familiar, tratando da Lei 12.424/11 e da introdução do artigo 1240-A ao Código Civil. Será apresentado o conceito, os legitimados a adquirir a propriedade imóvel (no caso os cônjuges ou companheiros) e os demais requisitos para que ocorra a usucapião familiar, tais como aspectos gerais, o objeto, o regime de bens, o prazo, a posse e o abandono do lar.

Por fim, no terceiro momento, abordará sobre o procedimento extrajudicial ou administrativo e a possibilidade de sua aplicação. Esse procedimento foi inserido no Capítulo III do Título V da Lei 6.015/73 (Lei de Registro Públicos), o qual passou a prevalecer o novo artigo 216-A, ou seja, houve a ratificação do procedimento da usucapião administrativa a ser processada no cartório de registro de imóveis e com isso, ampliando o seu uso no Novo Código de Processo Civil. Ainda será avaliado os requisitos que compõem o procedimento extrajudicial, tais como a ata notarial, a planta e memorial, as certidões negativas e o justo título.

Posto isso, será avaliado as mudanças e consequências da aplicação do instituto da usucapião familiar extrajudicial bem como suas críticas, trazendo a análise do tema proposto em questão.

## 1. CONCEITO DE USUCAPIÃO

Para se obter a definição de usucapião, é interessante abordar a etimologia da palavra. Usucapião deriva de duas palavras latinas as quais são elas: *usu*, que significa “pelo uso” (está no caso ablativo), e *capere*, verbo que se traduz como sendo “tomar”, formando, assim, a expressão “tomar pelo uso”.<sup>1</sup>

No dicionário da Língua Portuguesa, Sacconi, usucapião é “instituto jurídico pelo qual uma pessoa se torna proprietária simplesmente por ter posse pacífica de um bem durante um certo tempo.”<sup>2</sup> Em um outro dicionário, Silveiro Bueno, se tem “meio de aquisição da coisa pela posse pacífica durante certo tempo; espécie de prescrição”.<sup>3</sup>

No dicionário Jurídico de Deocleciano Torrieri a usucapião pode ser definida como “a tomada ou aquisição pelo uso prolongado, não dependente da vontade do titular anterior, pela posse mansa e pacífica de alguém com ânimo de dono, por tempo determinado, sem interrupção e sem oposição.”<sup>4</sup>

Quanto à grafia, a maneira correta é *usucapião*, isto é, não é aceito variações, como *usocapião* ou *usucapto*, conforme alguns dicionários trazem. Para muitos, a palavra é masculina tendo a justificativa de que é ligada ao *usus* romano. Para outros, a palavra *usucapião* é feminina, pois é composta pela palavra *capio* (palavra feminina), que significa tomada.<sup>5</sup> Conforme visto, ambos os gêneros poderão ser usados, contudo neste trabalho será utilizado o gênero feminino para se referir a *usucapião*.

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas**.- 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.263

<sup>2</sup> SACCONI, Luiz Antônio, **Minidicionário Sacconi da língua portuguesa**. – São Paulo: Atual, 1996, p. 666.

<sup>3</sup> BUENO, Francisco da Silveira, **Minidicionário da Língua Portuguesa**. Ed. rev. e atual. por Helena Bonito C. Pereira, Rena Signer. São Paulo: FTD: LISA, 1996, p. 666.

<sup>4</sup> GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Compacto Jurídico**. 11ª ed.São Paulo: Rideel, p. 200.

<sup>5</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.206

## 1.1 Construção histórica

O instituto de usucapião surgiu a partir da Lei das Doze Tábuas, consagrada na data de 455 antes de Cristo, como modo de aquisição de bens móveis e imóveis pela posse permanente no lapso temporal de um ano e dois anos respectivamente. No entanto, esse benefício era válido somente para os cidadãos romanos, excluindo, portanto, os estrangeiros, que não poderiam gozar de tais preceitos. Assim, os romanos perduravam seus bens perante os peregrinos e poderiam reivindicá-los a qualquer momento que lhes condiziam.<sup>6</sup>

À medida que o tempo passava, com a expansão do território do império romano, os peregrinos conquistavam mais direitos, e foi concedido a usucapião como uma espécie de prescrição como forma de obter um bem, seja imóvel ou móvel, no prazo de 10 e 20 anos. Contudo, tal prescrição não implicava a perda da propriedade para o legítimo proprietário, somente a perda da posse do bem.<sup>7</sup>

Em 528 d.C Justiniano uniu em apenas um instituto a *usucapio* e a *praescriptio*, ou seja, deixou de existir diferenças entre a propriedade civil e a propriedade pretoriana (referente aos peregrinos). Ambos se configuraram em apenas usucapião, e foi concedido ao possuidor a ação reivindicatória para se obter a propriedade e não uma exceção em que não se retirava o domínio do proprietário.<sup>8</sup>

Assim, desde os mais longínquos tempos da civilização, sempre houve o reconhecimento do direito a posse por força da ocupação prolongada.<sup>9</sup> A usucapião se converteu em modo de aquisição e perda de propriedade. Ainda em Roma, a prescrição do tempo passou a ser utilizada como forma extintiva de ações e, assim, do vocabulário *praescriptio* surgiu duas instituições jurídicas: uma possui cunho geral, que é destinado a extinguir todas as ações, e a outra é uma forma de adquirir,

---

<sup>6</sup> RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas**.- 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.264

<sup>7</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.272

<sup>8</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.272

<sup>9</sup> RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas**.- 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.264

retratando a usucapião. Ambas as formas se baseiam do mesmo componente: a ação prolongada do tempo.<sup>10</sup>

Muitos justificam a usucapião por uma ótica subjetiva, na qual a negligência do proprietário causa a perda do direito sobre o bem. Outros se embasam por um enfoque objetivo, como na necessidade de atender a função socioeconômica da propriedade. Em suma, foi assumido essa segunda ótica, principalmente no direito pátrio o qual a ótica objetiva é fundamentada devido ao fato da diminuição extremada do lapso temporal para consumir a prescrição aquisitiva.<sup>11</sup>

O Código Civil francês utilizou o critério monista da prescrição como forma comum de aquisição e perda de direitos, caracterizando prescrição e usucapião sob um conceito único, obtendo apenas a diferenciação da primeira como sendo prescrição extintiva e a segunda como prescrição aquisitiva. No Código Civil brasileiro, tanto o de 1916 quanto o de 2002, a corrente dualista prevaleceu, separando-se a prescrição da usucapião. Instalou-se a prescrição extintiva na parte geral e a usucapião na parte que concerne ao Livro de Direito das Coisas, como sendo modo de aquisição de propriedade.<sup>12</sup>

## 1.2 Natureza jurídica

De acordo com Benedito Silveiro Ribeiro, ao se referir da natureza jurídica deste instituto, alega que, à primeira vista, o direito de propriedade seria violado ou até mesmo ofendido quando o possuidor passa a ocupar o lugar do proprietário, ficando este excluído de exercer seu direito de *dominus*.<sup>13</sup>

Diante disso, formaram-se duas vertentes: a subjetiva e a objetiva. A primeira refere-se a usucapião na passividade do proprietário, em que há a renúncia ao direito de propriedade. A segunda tem o seu eixo na utilidade social, em que a ideia de dar segurança e estabilidade à propriedade se sobressaltam. Com isso, a que mais

---

<sup>10</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.272

<sup>11</sup> RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas**.- 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.264

<sup>12</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.273

<sup>13</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.197

se adequa aos princípios de direito é a teoria objetiva, pois o interesse social é um fundamento considerado básico da prescrição, tanto a extintiva quanto a aquisitiva.<sup>14</sup>

Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf explicam da seguinte maneira:

“(…) Há uma divergência muito grande acerca da natureza jurídica do usucapião, havendo quem sustente ser ela a mesma da prescrição, embora encarada sobre outro aspecto. É o sistema do Código Civil Francês e dos que lhe seguiram as pegadas. O legislador pátrio pendeu, tanto o de 1916 como o de 2002, todavia, pelo sistema alemão, fundado na tradição romana e segundo o qual a usucapião tem vida própria, apresenta contornos que lhe são peculiares e é autônomo, malgrado inegáveis afinidades com a prescrição.”<sup>15</sup>

### 1.3 Requisitos da usucapião

Cada espécie de usucapião possui requisitos que lhe são próprios e específicos, e que diferem quanto ao tempo exigido em lei para adquirir a propriedade. Contudo, a posse, a coisa e o tempo são características comuns que se pode falar quando se trata de requisitos gerais de usucapião.<sup>16</sup>

Dentre esses requisitos gerais, não é incluído a sentença da usucapião, pois se entende que a sentença possui natureza declaratória, no sentido de que apenas confirmaria a aquisição de propriedade. O momento da aquisição é sempre anterior ao da sentença de usucapião e é o título registrado para completar o processo aquisitivo do bem.<sup>17</sup>

Para Carlos Roberto Gonçalves, é imperioso o cumprimento de tais requisitos: o bem em questão deve ser hábil ou suscetível de usucapião; o possuidor deverá possuir a coisa com ânimo de dono, do latim *animus domini*, deverá ter o decurso de tempo previsto em lei, além do justo título e da boa-fé. Os três primeiros

<sup>14</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.197

<sup>15</sup> MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Direito das Coisas**. 41º ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 129.

<sup>16</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**; Luciano de Camargo Penteado.—3 ed. Rev., atual e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 328.

<sup>17</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**; Luciano de Camargo Penteado.—3 ed. Rev., atual e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 328

são indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião. No entanto, o justo título e a boa-fé somente são reclamados na usucapião ordinária.<sup>18</sup>

### 1.3.1 Bem hábil a ser usucapido

Qualquer bem imóvel pode ser usucapido, desde que não seja público ou se encontre em comércio. Bens públicos são aqueles que pertencem a União, aos Estados e aos Municípios. O artigo 98 do Código Civil declara que são bens públicos aqueles que são de domínio nacional e que pertencem às pessoas jurídicas de direito público interno. Segundo o artigo 99 do Código Civil, estão incluídos os bens de uso comum do povo, como rios, mares, estradas e praças; bens de uso especial (englobando os edifícios ou terrenos que são aplicados a serviços ou estabelecimentos da administração federal, estadual, municipal ou territorial, inclusive o de autarquias); e bens dominicais.<sup>19</sup>

Quanto aos bens considerados fora do comércio, Carlos Roberto Gonçalves explana de tal forma:

“(...) Consideram-se fora do comércio os bens naturalmente indisponíveis, como o ar atmosférico e a água do mar; os legalmente indisponíveis, como os bens de incapazes, os direitos da personalidade e os órgãos do corpo humano; e os indisponíveis pela vontade humana, que são aqueles deixados em testamentos ou doados, com cláusula de inalienabilidade.”<sup>20</sup>

Contudo, em uma decisão declarada inédita ocorreu em 2014, a qual o solicitava a desocupação de uma área estadual, considerada pública de 36 mil metros quadrados, no km 280 da BR-381, onde residiam cerca de dez famílias, formadas por servidores e ex-servidores do Departamento de Estradas de Rodagem

---

<sup>18</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5º ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p.275.

<sup>19</sup> Rizzardo, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas**. - 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.265

<sup>20</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5º ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p.275.

de Minas Gerais (DER-MG). As famílias estavam instaladas no local desde a construção da rodovia, há cerca de 30 anos.<sup>21</sup>

### 1.3.2 *Posse com Animus Domini*

A posse exigida para usucapir deve ser qualificada, ou seja, é necessário que seja pacífica, contínua, incontestada e mansa. Dentre esses quesitos, está o fato de que se deve possuir a coisa como se sua fosse, ou seja, com *animus domini*. A doutrina também a designa em posse *pro suo*.<sup>22</sup>

Para Savigny a posse se caracteriza pelos elementos *corpus* e *animus*, sendo o primeiro material e o segundo referente ao interior ou psíquico. O *animus* tem como significado obter a coisa como sendo sua, não bastando a opinião ou a convicção de ser dono, mas sim possuir a vontade de obter a coisa para si. A vontade ou afeição de obter a coisa, como se proprietário fosse (*affectio tenendi*), se somada com a intenção de a ter como se fosse dono (*animus dominus*) conduz a prescrição aquisitiva, desde que sejam considerados demais requisitos.<sup>23</sup>

Em contraposição a Savigny, Ihering afirmou que o componente material da posse é a conduta externa da pessoa, que se mostra como sendo proprietário e nem sempre é possível exercer o poder físico sobre a coisa. Quanto ao segundo elemento, o *animus*, consiste na vontade de se proceder assim como o proprietário faz (*affectio tenendi*), mas independente da vontade de querer ser dono da coisa.<sup>24</sup>

Para Benedito Silvério, diante da questão de Savigny e Ihering, o ânimo de possuir consiste na vontade ou no comportamento do possuidor de desejar a coisa para si, como se fosse o dono ou exercer da mesma forma que o proprietário.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> TARTUCE, Flávio. Sentença de MG reconhece usucapião de bem público, 2014. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/136402006/sentenca-de-mg-reconhece-usucapiao-de-bem-publico>>. Acesso em: 23 de fevereiro de 2017.

<sup>22</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**; Luciano de Camargo Penteado.—3 ed. Rev., atual e ampl. — São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 328.

<sup>23</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.755

<sup>24</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.755

<sup>25</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.755



Como visto, a posse deve ser contínua, ou seja, não deve sofrer interrupções no seu curso até que se complete o lapso de tempo necessário para a caracterização da prescrição aquisitiva. A interrupção no Código Civil é relativa, pois é focada no autor e não em terceiros, sendo assim, desde que o proprietário não se manifeste por ação ou não promova a interpelação, a posse será contínua, mas se houver interrupções de terceiros a prescrição não deixará de correr contra aquele que queira a coisa.

A posse mansa, tranquila e pacífica é aquela que é estabelecida sem violência. A mansidão se verifica quando não há atos de terceiros ou quando é reconhecida por todos e não há a contestação de ninguém. Já a tranquilidade advém da omissão ou inércia do proprietário ou de possíveis interessados na coisa. Portanto, a falta de oposição é característica de uma posse tranquila. Conforme Lourenço Prunes, a tranquilidade se evidencia através da mansidão, pois é na tranquilidade que se verifica a inércia do proprietário ou de outros eventuais interessados.<sup>26</sup>

### 1.3.3 *Tempo*

É necessário que haja o percurso do tempo, ou seja, uma passagem do tempo para que se dê o efeito aquisitivo. Conforme Luciano de Camargo Penteadó: “O tempo opera aquisição, somado aos demais requisitos, porque, integrado à posse, implica uma consolidação da situação jurídica”. Para os efeitos de usucapião, o principal elemento que o qualifica é a continuidade, ou seja, é necessário que não haja a interrupção ou suspensão no período do tempo exigido.<sup>27</sup>

### 1.3.4 *Legitimação para usucapir*

Alguns requisitos são determinados em lei e são necessários para que aconteça a usucapião, relacionando com a pessoa, coisa e forma. Além disso, podem se classificar em formais ou reais. Para adquirir o direito de usucapir, é fundamental

---

<sup>26</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.789

<sup>27</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**; Luciano de Camargo Penteadó.—3 ed. Rev., atual e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 331

que o adquirente seja pessoa capaz, no âmbito jurídico, de modo que elas se classificam em morais ou físicas.<sup>28</sup>

As pessoas naturais ou também denominadas físicas, referem-se a indivíduos, sujeitos de direito ou titulares. Incluem tanto os brasileiros quanto os estrangeiros que possuem idade acima de 18 anos, os emancipados, os absolutamente e relativamente incapazes, ainda que esses dois últimos estejam sem os seus devidos representantes legais.<sup>29</sup>

As pessoas consideradas morais, também chamadas de pessoas jurídicas, são de direito público interno, ou seja, a União, Estados, Municípios, Territórios e Distrito Federal, as autarquias e demais entidades de caráter público criadas por lei. A prescrição ocorre com as pessoas naturais e também com as jurídicas.<sup>30</sup>

Portanto, concluída a prescrição aquisitiva, podem exercer na condição de prescridentes as pessoas físicas e jurídicas, ou seja, podem alegar a prescrição, desde que cumpram os requisitos legais. Para Clovis Bevilacqua, este instituto tem como objetivo de manter a paz pública e por isso deve ser aproveitado e por todos, seja pessoa física ou jurídica e os incapazes, por intermédio de seu representante legal.<sup>31</sup>

Ao se tratar dos incapazes (aqueles que não portam de capacidade civil) para usucapir, é necessário que sejam representados de forma que o representante tenha a intenção de possuir a coisa, mas não para si, e sim para o representado. A pessoa incapaz, como visto, pode obter a posse através de outrem e também ter o direito de exercê-la. O mesmo ocorre com aqueles que são totalmente incapazes, que podem usucapir por intermédio de seus representantes legais. Embora essas pessoas possam praticar a apreensão, não podem exercer o *animus domini*.<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.285

<sup>29</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.755

<sup>30</sup> RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas**.- 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.265

<sup>31</sup> RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas**.- 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.265

<sup>32</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.295

### 1.3.5 Requisitos pessoais

No Código Civil existem algumas causas impeditivas e suspensivas que podem ser estendidas aos possuidores. Aplicam-se os itens dos artigos 197 e 198 aos possuidores, tendo causa suspensiva ou impeditivas, sendo: <sup>33</sup>

“Não corre a prescrição:

I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I - contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.”<sup>34</sup>

As causas impeditivas são aquelas que evitam o prazo da prescrição se inicie, já as suspensivas são as causas em que se estiver iniciado a prescrição, será suspensa para que não produza efeitos. Quando ocorrer a suspensão da contagem da usucapião, não será prejudicado o tempo que já percorreu, pois se voltar a correr o tempo, será contado de onde parou.

### 1.3.6 Requisitos reais

Os requisitos reais são aqueles que competem com bens que são possíveis de serem usucapidos, assim como já abordado no item 1.3.

### 1.3.7 Requisitos formais

Nos requisitos formais, existem três que são fundamentais no ordenamento jurídico: o tempo, a posse mansa e pacífica, e o *animus domini*. Quando se trata de usucapião ordinária é acrescido os requisitos boa fé e o justo título. Da usucapião urbana é acrescido o item da moradia e, ainda, quando for a usucapião

<sup>33</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009.p.276

<sup>34</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 28 dez. 2016

rural, o elemento do trabalho rural.<sup>35</sup> No decorrer do trabalho, os requisitos formais de cada modalidade de usucapião serão expostos.

#### 1.4. Modalidades de usucapião

A usucapião é a obtenção da propriedade por uma posse distendida que preenche determinados requisitos legais. O Código Civil de 2002 traz, em relação a propriedade imóvel e móvel, as seguintes modalidades: usucapião ordinária e extraordinária, trazidas pelo próprio Código Civil brasileiro; a especial urbana também abordada pelo Código Civil brasileiro, bem como especial coletiva trazida pela Lei 10.257/2001; a especial rural (pela Lei nº 4504/64 Estatuto da Terra); a usucapião indígena (Lei 6.001/1973 – Estatuto do índio); e ainda usucapião administrativa, abordada pela Lei 11.977/2009; e por último a usucapião familiar trazida pela Lei 12.424/2011.

**Tabela 1: Modalidades de usucapião e suas respectivas legislações.**

Usucapião ordinária	Artigo 1.242 do Código Civil brasileiro de 2002
Usucapião extraordinária	Artigo 1.238 do Código Civil brasileiro de 2002
Usucapião especial urbana	Artigo 1.240 do Código Civil de 2002
Usucapião urbana coletiva	Lei 10.257/2001 Estatuto da Cidade, artigo 10 do Código Civil brasileiro de 2002
Usucapião especial rural	Lei nº 4504/64 Estatuto da Terra, artigo 98 do Código Civil brasileiro de 2002
Usucapião indígena	Lei 6.001/1973 – Estatuto do índio
Usucapião administrativa	Lei 11.977/2009 Do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV
Usucapião familiar	Lei 12.424/2011 e Código Civil brasileiro de 2002, em seu artigo 1.240-A

<sup>35</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2009.p.286

A Tabela 1 evidencia de maneira mais clara tais modalidades de usucapião correlacionando com as respectivas leis.

#### 1.4.1 Usucapião ordinária

A usucapião ordinária tem, além dos requisitos gerais, a boa fé do possuidor e o justo título. A boa fé se caracteriza por ser subjetiva, ou seja, para Luciano de Camargo Penteado: “consiste em estado de ignorância, análogo ao erro negocial, daquele que desconhece o vício ou obstáculo daquele que lhe impede a aquisição efetiva de um direito.”<sup>36</sup>

A boa fé é o estado subjetivo de ignorância do possuidor quando se trata de vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa. O artigo 1.201 do Código Civil, constata tal afirmação.<sup>37</sup>

“É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.  
Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.”<sup>38</sup>

A boa fé é considerada mais que o *animus domini*, pois neste os possuidores têm a intenção de obter a coisa para si, sabendo que não se caracterizam como dono da coisa, diferentemente da boa fé, que o possuidor incide no erro, o qual gera a falsa percepção de ser o titular daquela propriedade. Caso o estado psicológico de boa fé seja preservado pelo prazo de cinco ou dez anos, o possuidor obterá a usucapião ordinária. Portanto, somente poderá alegar de boa fé para fins de usucapião aquele possuidor que estiver provido do justo título.<sup>39</sup>

É importante ressaltar que a boa fé e o justo título não se confundem, pois, a boa fé é estado subjetivo, enquanto o justo título é o documento apto para

<sup>36</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**—3 ed. Rev., atual e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 333

<sup>37</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.297

<sup>38</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 28 dez. 2016

<sup>39</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.297

produzir efeitos, um título com formalidade mínima.<sup>40</sup> O justo título, por sua vez, é o instrumento que dirige o possuidor a iludir-se, por acreditar que foi concebido a condição de proprietário. Em tese, é o documento em que é transferido a propriedade.<sup>41</sup>

Esta modalidade de usucapião está prevista no artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro e em seu parágrafo único, que possui a seguinte redação:

“Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único: Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social ou econômico.”

O legislador aplica o princípio da operabilidade de forma enfática, pois é exigido a posse contínua e incontestada durante o percurso do tempo, que é variável entre cinco ou dez anos.<sup>42</sup>

#### 1.4.2 Usucapião extraordinária

O principal requisito da usucapião extraordinária é o tempo, tratando-se de um fator fundamental para a conversão da posse em propriedade. O artigo 1.238 do Código Civil brasileiro, possui a seguinte dissertação:<sup>43</sup>

“Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no cartório de Registro de Imóveis.

---

<sup>40</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**—3 ed. Rev., atual e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 333

<sup>41</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.294

<sup>42</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.295

<sup>43</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p.286

Parágrafo único: o prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.<sup>44</sup>

De acordo com o Código Civil, há duas formas de alcançar esta modalidade de usucapião, sendo a primeira a posse simples e a segunda a posse qualificada. A posse simples é aquela em que não é necessário que o possuidor habite o imóvel, no entanto, o imóvel poderá ser deixado sob vigilância de um detentor. Tal forma alcançará a usucapião em quinze anos exceto se o possuidor efetivar sua moradia no local ou se nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo, caso em que o prazo será menor, de dez anos (posse qualificada). Nesta, além de se demonstrar a posse sobre o bem, vai qualificar a sua ocupação por meio da função social.<sup>45</sup>

Outro requisito para a usucapião extraordinária é a posse. Está vetado aqueles que são classificados, no âmbito jurídico, como detentores, pois não possuem legitimidade nem mesmo interesse para formar o pólo ativo da ação de usucapião. De acordo com Ihering, a diferença entre detentores e possuidores é que os detentores são aqueles que servem a posse, pois se encontram no estado de subordinação ao verdadeiro possuidor, assim como explana o artigo 1.198 do Código Civil<sup>46</sup>.<sup>47</sup>

Portanto, os detentores estão sob permissão ou tolerância do verdadeiro possuidor ou aqueles que estejam servindo de violência ou clandestinidade, conforme o artigo 1.208 do Código Civil<sup>48</sup>, que ilustra a não

<sup>44</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 28 dez. 2016

<sup>45</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.287

<sup>46</sup> Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas. Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 28 dez. 2016

<sup>47</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.288

<sup>48</sup> Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 28 dez. 2016

permissão dos detentores de alcançarem o polo ativo para propor ação de usucapião.

49

Quanto a posse, ela deverá ser conduzida do *animus domini*, o qual consiste no propósito de possuir a coisa como se sua fosse, por isso o possuidor tem o desejo de se converter em proprietário, excluindo, então, o antigo titular. É importante ressaltar que pessoas que recebem a posse por tempo determinado ou de caráter temporário, tais como aqueles que exercem a posse direta, como locatários, comodatários e os usufrutuários não podem usucapir o bem, pois a posse indireta ainda é exercida pelo proprietário. Exceto se, ao terminar a relação jurídica, o proprietário não cumprir com a função social do bem, abandonando-a, ou que não haja nenhuma oposição.<sup>50</sup>

A mansidão, a pacificidade e continuidade indicam o exercício do tempo ininterrupto e sem oposição a posse, requisitos exigidos para usucapir. Como visto, a duração da posse se dá de quinze a dez anos e dispensa o justo título e a boa fé. Portanto, basta apenas a posse contínua, com *animus domini*, sem que haja qualquer interrupção ou oposição para haver a usucapião extraordinária.

#### 1.4.3 Usucapião especial urbana

Na visão de Benedito Silvério Ribeiro, é interessante abordar uma sinopse histórica para melhor compreensão da usucapião urbana, por isso um recorte no tempo foi estabelecido: a partir da época do descobrimento do Brasil, mais precisamente no primeiro século. Nesta época houve uma preocupação permanente no sentido de que se os colonizadores viessem morar no Brasil seriam oferecidos uma terra que seria suficiente para se obter uma casa, um quintal e uma horta para que houvesse mantimentos necessários para suprir suas necessidades.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.288

<sup>50</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.289

<sup>51</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1001



O recebimento dessas terras era quase uma doação e aproveitava para os herdeiros e sucessores, embora não importasse no domínio e não era considerado o tempo da ocupação para os demais efeitos da aquisição prescricional. Assim que o indivíduo ganhasse a terra precisava cumprir o que foi demarcado no prazo, como por exemplo a construção da casa. Havia como forma de sanção, caso não cumprisse com as respectivas dependências, a devolução da terra ao titular do domínio original, ou seja, o Município, contido no Conselho (na Câmara Municipal, nos dias de hoje).<sup>52</sup>

Mais tarde, com o passar do tempo a mudança da propriedade para o particular era realizada por meio da compra ou da doação de sesmaria (instituto jurídico português que distribuía terras cuja destinação era para produção agrícola). Até então, não havia diferenciação do imóvel urbano e rural, mas somente a aquisição das terras em face do prazo prescricional.<sup>53</sup>

Somente em 1998 surgiu o termo de usucapião urbana, disciplinado no artigo 83 da Lei Maior. Foi após a Constituição de 1988, em seu artigo 5º, XXIII é que o legislador se atentou para a denominação de terras urbanas sem uso, para que pudesse ter a valorização e ocupação para aqueles sem casa própria.<sup>54</sup>

Para solucionar problemas de moradia nas cidades, foi proposto a modalidade de usucapião urbana, também chamada de *pro misero, pro morae, pro casa* ou *pro moradia*. Essa modalidade possui a finalidade de oferecer a moradia a uma população de baixa renda no meio urbano. Então, aquele que possui um terreno e não oferece um aproveitamento social por um longo e considerável tempo e que não tenha conhecimento algum do que ocorre nele, poderá perder para aqueles que não possuem moradia ou abrigo.<sup>55</sup>

Com isso, o princípio da função social da propriedade fica mais evidenciado, pois homenageia aqueles que têm o *animus domini*, residem ou

---

<sup>52</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1003

<sup>53</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1004

<sup>54</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1005

<sup>55</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.

trabalham no imóvel em regime familiar. Trata-se de mais uma forma de promover o direito fundamental à moradia, firmando-se um patrimônio para a entidade familiar.<sup>56</sup>

O artigo 1.240 do Código Civil, disposto abaixo, inseriu a usucapião urbana, sem alterações em relação ao texto constitucional:

“Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez. ”

Para se configurar usucapião urbana, é necessário que a posse seja em área urbana (o critério para o imóvel ser considerado urbano deve ser definida mediante Lei Municipal) de até 250 m<sup>2</sup> e o imóvel deve ser ocupado por cinco anos ininterruptos, com o *animus domini* e também ser utilizado para a moradia da família ou do próprio ocupante, com a ressalva do proprietário usucapiente não seja dono de outro imóvel no período aquisitivo.<sup>57</sup>

#### 1.4.4 Usucapião urbana coletiva

O artigo 10 do Estatuto da Cidade adota a usucapião urbana coletiva que não é encontrada na legislação privada, o qual contém a seguinte redação:

“As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.”<sup>58</sup>

<sup>56</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.303

<sup>57</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.303

<sup>58</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.312

Quando se trata dessa modalidade pode se dizer que é um forte instrumento de função social da propriedade, uma vez que é permitido uma alternativa de aquisição de propriedade em prol de possuidores que não tenham acesso a ações individuais de usucapião, pois o imóvel está encravado em loteamento regular ou porque a área possuída é inferior ao módulo urbano mínimo.<sup>59</sup>

O legislador ao optar por essa modalidade teve o cuidado de pensar não só na aquisição da propriedade por uma comunidade de possuidores, mas como também na urbanização da área e a ampliação de serviços públicos.<sup>60</sup>

Antes da usucapião coletiva os possuidores de áreas inseridas em terrenos que não eram judicialmente divididas não tinham êxito no ajuizamento de demandas individuais, pois não conseguiam individualizar e documentar o espaço que ocupavam. Além disso, não conseguiam ao menos obter certidões atualizadas em registro. Nos arquivos públicos apenas havia menção ao loteamento, a gleba sem recorte e as áreas ocupadas eram meramente consideradas uma situação fática, muitas vezes precária e inferior ao módulo urbano.<sup>61</sup>

A usucapião coletiva tem como intuito de favorecer interesses individuais homogêneos da coletividade que deseja pelo direito de propriedade. Ela possui como vantagem a decisão coletiva que impede que seja mantido os cortes efetuados por cada possuidor, (a cada família será atribuída uma fração ideal do imóvel), possibilitando, assim, a urbanização da área como um todo.<sup>62</sup>

No § 1º do artigo 10 do Estatuto da Cidade em que “O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas” verifica-se a permissão do *accessio possessiones* para essa modalidade de usucapião, pois é demonstrado que não se trata de várias demandas individuais promovidas coletivamente, mas sim de um

---

<sup>59</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.312.

<sup>60</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.312.

<sup>61</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.312

<sup>62</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.313.

processo que tutela interesses considerados metaindividuais. Ela visa aferir a posse por parte de uma coletividade, por cinco anos, de forma que seja mansa e pacífica, criando mecanismos que promovam a reinserção da propriedade como utilidade à comunidade.<sup>63</sup>

É interessante ressaltar a dificuldade de se conceder a usucapião coletiva em favor de possuidores que estiverem na posição de locatários, situação que é corriqueira onde ocorre ocupação de favelas. Assim, como as demais usucapiões, esta modalidade exige o *animus domini*, porém o locador não teria êxito na pretensão, pois de acordo com a norma do Estatuto da Cidade é necessário que a posse seja acrescida ao requisito moradia. Considerando que quem possui a moradia é o locatário, aquele que quiser declarar a usucapião em seu favor é necessário que o locador cedesse a sua posse aos locatários para que, assim, estes teriam a posse *ud usucapionem*.<sup>64</sup>

#### 1.4.5 Usucapião rural

Na Constituição Federal de 1934 foi obtida pela primeira vez a permissão de usucapir imóvel rural com o fim de regularizar o domínio de pequena propriedade ocupada e cultivada, ficando estabelecida no artigo 125: “Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio do solo, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita”.<sup>65</sup>

Na Carta de 1946 foi modificado parcialmente o dispositivo, sendo assim, no seu artigo 156, em seu parágrafo 3:

“Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra não superior a vinte e cinco hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele sua morada,

---

<sup>63</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.313.

<sup>64</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.314.

<sup>65</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012,p 1094

adquirir-lhe-á a propriedade, mediante sentença declaratória devidamente transcrita”<sup>66</sup>

Pela Emenda Constitucional de número 10, de 9 de novembro de 1964, foi modificada a redação, no sentido de que a área, nunca excedente em cem hectares, deveria ser caracterizada como suficiente para assegurar, ao trabalhador rural e sua família, condições de subsistência e progresso econômico e social.<sup>67</sup>

A lei 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, regulou o assunto em seu artigo 98: <sup>68</sup>

“Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhes a subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta Lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita.”

O Estatuto da Terra é uma lei que é destinada para incrementar a marcação do homem no campo e também uma forma de valorizar as terras em zonas rurais. Essas terras priorizadas pela lei devem ser localizadas em áreas rurais e devem ser distantes dos centros urbanos.

Em muito se discutiu as diferenças de imóvel urbano e rural, quando se trata de usucapião. Para os romanos, é necessário conceber a sua destinação, ou seja, ter o conhecimento da utilização ou finalidade do imóvel. Sendo imóvel rural, a sua destinação será para exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, sem levar a sua consideração a sua localização. Sendo urbano, deve ser utilizado para moradia, comércio ou indústria.<sup>69</sup>

A Lei do Estatuto da Terra, em seu artigo 4, I define o imóvel rural, tendo a seguinte redação: <sup>70</sup>

---

<sup>66</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p 1095

<sup>67</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p 1095.

<sup>68</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p 1095.

<sup>69</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1109.

<sup>70</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1109.

“Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”<sup>71</sup>

Portanto, como já visto, o imóvel deve ser localizado distante do perímetro urbano, sendo este definido pela lei federal que deixa a cargo da lei municipal proceder a delimitação, observando os requisitos mínimos para que assim possa ser considerada como tal.

Na Constituição Federal de 1988, traz essa modalidade de usucapião em seu artigo 191:

“Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. ”

Este dispositivo foi repetido pelo Código Civil de 2002, em seu artigo 1.239 trazendo as mesmas características para o âmbito civil.

Essa modalidade foi denominada de várias formas ao longo do tempo, como por exemplo: usucapião agrária, rústica, *pro labore* e especial rural. Sua característica principal consiste em ser área de terra localizada na zona rural e não superior a 50 hectares. O lapso temporal para usucapir é de cinco anos ininterruptos.<sup>72</sup>

Outro requisito importante para ser considerada usucapião rural é que o usucapiente deve trabalhar e morar, juntamente com a sua família, se houver, no imóvel. Além do Código Civil, ela também é regulada pela Lei 6969/81. A função social dada a esta modalidade é muito mais intensa, se comparada com a usucapião urbana, pois na rural é necessário o exercício de uma atividade econômica, seja rural, industrial ou de mera subsistência da entidade familiar.<sup>73</sup>

<sup>71</sup> BRASIL, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm). > Acesso em 09 de novembro.

<sup>72</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.315.

<sup>73</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.315

José Carlos Barrufini retrata que a posse-produção veio do direito romano, é a ocupação *pro deserto*, com o significado que envolve posse e plantação da área possuída.<sup>74</sup>

#### 1.4.6 Usucapião indígena

A usucapião indígena é abordada na Lei 6.001/73, em seu artigo 33, que explana o seguinte:

“O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal.”<sup>75</sup>

Para Cristiano Chaves e Nelson Farias, a eficácia que dispõe a usucapião indígena é reduzida ou até mesmo nenhuma. Se tratando de área de até no máximo 50 hectares de posse e o lapso temporal de 10 anos, os autores o criticam por não ter necessidade visto que o artigo 191 da Constituição Federal faculta tempo menor, de cinco anos.<sup>76</sup>

Argumentam que a usucapião rural é um direito exclusivo àquele que não possui outro imóvel, requisito que não é mencionado pelo Estatuto do Índio. A época que foi concebida esta modalidade dispunha-se de operabilidade, contudo, do tempo de 1973 para os dias atuais, a criação de novas modalidades de usucapião e a repaginação do requisito temporal resultaram na subtração da efetividade da norma cuja propriedade era propiciar um tratamento diferenciado em função da posição de exclusão social.<sup>77</sup>

<sup>74</sup> BARRUFINI, José Carlos, Usucapião **Constitucional Urbano e Rural**. São Paulo: Atlas, 1998. p. 158.

<sup>75</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.317.

<sup>76</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.319.

<sup>77</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.p.319

#### 1.4.7 Usucapião administrativa

A usucapião administrativa foi introduzida pela Lei 11.977/2009, que trouxe o Programa Minha Casa – Minha Vida, e também versou sobre a regularização fundiária de assentamentos em locais urbanos e também inovou ao estabelecer uma nova forma de usucapião, o qual dispensa a intervenção judicial.<sup>78</sup>

A Lei de número 11.977/2009 sofreu algumas alterações pela Lei de número 12.424/2011 a qual é submetida somente no seio da regularização fundiária urbana, em procedimento de alta complexidade e a contagem do tempo considerado aquisitivo da usucapião. É interessante mencionar que é necessário que o imóvel a ser usucapido deve estar contido no Plano Diretor ou por lei municipal específica.<sup>79</sup>

Com a alteração do Código de Processo Civil, essa modalidade foi inserida com maior eficiência e celeridade. É fundamental que o possuidor reúna alguns documentos que comprovem a posse, a circunstâncias e extensão do tempo. Além disso, é necessário também que haja a ausência de ação reivindicando o imóvel.<sup>80</sup>

Esse novo instituto se caracteriza por ser mais simples e rápido o que reduz custos e tem uma alta possibilidade da regularização de inúmeras propriedades, cumprindo então, o direito a moradia e a função social da propriedade.<sup>81</sup>

<sup>78</sup> SERRANO, Hermes Wagner Betete. **A usucapião administrativa como instrumento de acesso à justiça e fortalecimento dos direitos coletivos.** Disponível em <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=0fe500898e318342>>. Acesso em 11 de novembro.

<sup>79</sup> SALOMÃO Wendell Jones Fioravante, DELÉO Caian Morenz Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 11 de novembro de 2016.

<sup>80</sup> SALOMÃO Wendell Jones Fioravante, DELÉO Caian Morenz Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 11 de novembro de 2016.

<sup>81</sup> SALOMÃO Wendell Jones Fioravante, DELÉO Caian Morenz Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 11 de novembro de 2016.



A Lei nº 11.977/2009 impôs alguns requisitos exigidos para a referida usucapião, os quais são previstos em seu artigo 60, que se verifica a possibilitação da questão da regularização fundiária, sem que haja o abuso da população ou até mesmo a grande quantidade de aquisição desenfreada de imóveis.<sup>82</sup>

O artigo 60 da referida lei possui a seguinte redação:<sup>83</sup>

“Sem prejuízo dos direitos decorrentes da posse exercida anteriormente, o detentor do título de legitimação de posse, após 5 (cinco) anos de seu registro, poderá requerer ao oficial de registro de imóveis a conversão desse título em registro de propriedade, tendo em vista sua aquisição por usucapião, nos termos do Federal. ”

“§ 1º Para requerer a conversão prevista no caput, o adquirente deverá apresentar:

I – Revogado (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

II – Declaração de que não possui outro imóvel urbano ou rural;

III – declaração de que o imóvel é utilizado para sua moradia ou de sua família; e

IV – Declaração de que não teve reconhecido anteriormente o direito à usucapião de imóveis em áreas urbanas.

§ 2º Revogado.

§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).”

É primordial que o poder público local (em especial as prefeituras) intervenha para que haja o controle das áreas consideradas de risco para que seja adequado a realidade de cada cidade.<sup>84</sup>

<sup>82</sup> SALOMÃO Wendell Jones Fioravante, DELÉO Caian Morenz Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: < <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 11 de novembro de 2016.

<sup>83</sup> SALOMÃO Wendell Jones Fioravante, DELÉO Caian Morenz Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: < <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 11 de novembro de 2016.

<sup>84</sup> SALOMÃO Wendell Jones Fioravante, DELÉO Caian Morenz Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: < <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 11 de novembro de 2016.

#### *1.4.8 Usucapião familiar*

Essa modalidade de usucapião ocorre quando o imóvel pertence a um dos cônjuges ou companheiros, sendo que a posse deve ser de um deles após o término do casamento ou o fim da união estável.<sup>85</sup> Por tratar da modalidade principal explorada neste trabalho, seu estudo e caracterização será aprofundada no capítulo 2, onde todos os seus requisitos serão expostos.

---

<sup>85</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1031

## 2 USUCAPIÃO FAMILIAR

Este capítulo possui como fim explorar sobre o instituto de usucapião familiar trazido pelo Código Civil brasileiro, em seu artigo 1.240-A de forma a ressaltar sua importância, pois além de ser um instituto considerado novo é bastante discutido quando se fala de direito à moradia.

Essa modalidade de usucapião foi considerada um novo instituto, pois ela se deu pelo artigo 9º da Lei 12.424, de 16 de junho de 2011 e já foi publicada no dia seguinte. Esse instituto modificou em partes a Lei de número 11.977, de 7 de julho de 2009, que versa sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV direcionado para pessoas de baixa renda, tendo como um dos objetivos viabilizar a aquisição de unidades habitacionais. Assim, o Código Civil passou a contar com a usucapião familiar conforme o artigo 1240-A:<sup>86</sup>

“Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. ” <sup>87</sup>

De acordo com Benedito Silvério Ribeiro, se tem uma breve explicação sobre o tema:

“Quando se fala em usucapião familiar decorre do fato de que o imóvel, objeto de usucapião, deve pertencer a um dos cônjuges ou companheiros, no entanto, a posse deve ser de um deles após o término do casamento ou depois de ter dissolvido a união estável. ” <sup>88</sup>

A denominação de usucapião familiar abrange companheiros ou conviventes que possam estar envolvidos em uma união estável, por isso descarta-se a possibilidade de usar o termo “usucapião conjugal” por ser muito restritivo. <sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1029

<sup>87</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 30 dez.2016

<sup>88</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1029

<sup>89</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1029

Esse dispositivo possui como foco proteger o indivíduo que tenha permanecido no imóvel comum depois da separação de um dos cônjuges ou companheiros, visão embasada no direito constitucional.<sup>90</sup>

Alguns autores chegaram a compreender que era inconstitucional no que se refere ao direito de propriedade, seja pelo regime de bens ou pela atribuição do imóvel pelo abandono do lar. Benedito Silvério Ribeiro afirma que não há de se falar em inconstitucionalidade, visto que o possível adquirente da propriedade permaneceu por tempo suficiente previsto em lei. Ele alega também que o regime de bens não interfere na pretensão usucapiatória, pois não há relação nenhuma com a partilha ou de extinção do condomínio. Quando se trata dessa modalidade de usucapião, são afetados os bens referentes ao casamento ou união estável, no entanto, a sua competência não será nas Varas de Família, pois ela se encaixa como sendo um estatuto da área cível, tratando-se, portanto, de imóvel e sua competência será no foro da situação, ou seja, será em Varas Cíveis ou em Varas de Registros Públicos.<sup>91</sup>

## 2.1 Legitimidade

Há de se discutir quem é legítimo para pleitear a usucapião familiar, sendo assim, já abordado no artigo 1240-A do Código Civil, aquele que exerceu a posse direta de maneira ininterrupta por dois anos, com exclusividade sobre imóvel que seja até 250 metros quadrados e que tenha dividido a moradia com ex cônjuge ou companheiro. O autor da ação deve estar separado de fato, visto que não ocorre prescrição entre cônjuges, ou seja, uma vez rompido o convívio não há empecilho ao curso de prescrição, pois não existe entendimento familiar.<sup>92</sup>

A condição para que exista separação de fato deve vir de acordo com a V Jornada de Direito Civil, enunciado 501: “As expressões “ex-cônjuge” e “ex-

---

<sup>90</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1029.

<sup>91</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1029.

<sup>92</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1032.

companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio. ”<sup>93</sup>

Outro fator a ser considerado é que no polo ativo também é possível ao homossexual, haja vista que foi reconhecida a união estável homoafetiva pelo Colendo Supremo Tribunal Federal em 2011. Assim como no Enunciado 500 da V Jornada Civil, que pressupõe: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas. ”<sup>94</sup>

Da mesma forma que foi abordado o polo ativo, irá discutir no polo passivo da ação de usucapião familiar. Aquele que abandonou o lar/moradia e deixou transcorrer um lapso temporal de dois anos sem que haja a manifestação contra a oposição da posse do parceiro que foi abandonado, é o que figura no polo passivo, ou seja, é o ex cônjuge ou ex companheiro.<sup>95</sup>

## 2.2 Objeto

O bem objeto de usucapião é o imóvel que pode ser usucapido por ex companheiro ou ex cônjuge que nela tenha estabelecido no prazo que a lei estipula, de dois anos seguidos. O critério para tal é o da localização do imóvel, que deve ser em zona urbana.<sup>96</sup>

Essa metragem de 250 metros quadrados faz referência a ao imóvel todo, no entanto, se um dos cônjuges ou companheiros ativer porção maior do imóvel, a usucapião será feita dessa parte, seja ela superior ou inferior à meação de cada um. É importante ressaltar que as duas partes do imóvel jamais poderão ultrapassar de 250 metros quadrados.<sup>97</sup>

---

<sup>93</sup> **V jornada de Direito Civil**. Disponível em: <http://www.altosestudios.com.br/?p=49033>. Acesso em 31 de maio. 2016

<sup>94</sup> **V jornada de Direito Civil**. Disponível em: <http://www.altosestudios.com.br/?p=49033>. Acesso em 31 de maio. 2016.

<sup>95</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1032

<sup>96</sup> *Ibidem*, p.1032.

<sup>97</sup> *Idem*, p.1033.

## 2.3 Regime de bens

Dependendo do regime de bens adotado, pode o imóvel pertencer a um só companheiro ou cônjuge. Na união estável, quando nada se dispuser em contrário, o regime que se presume é o da comunhão parcial de bens.<sup>98</sup>

É interessante abordar os regimes, a título esclarecedor, de acordo com Carlos Roberto Gonçalves, para que haja a melhor compreensão sobre o tema da usucapião familiar. Na união estável, como já foi trazido, o regime que se presume é o da comunhão parcial de bens, e esse regime ocorre quando os consortes não fizeram pacto antenupcial, ou se fizeram foi nulo ou ineficaz, assim como dispõe o artigo 1640, caput do Código Civil Brasileiro. Este é caracterizado por estabelecer a separação dos bens que cada cônjuge possuía antes e depois do casamento e os bens adquiridos na constância do casamento, pertencerá ao casal. Sendo assim, suscitará três massas de bens: as do marido, os da mulher e os comuns.<sup>99</sup>

## 2.4 Prazo

Um item já comentado neste trabalho foi sobre a questão do tempo, que na usucapião familiar o lapso temporal é de dois anos, sendo o menor prazo estipulado para as demais modalidades de usucapião. O motivo do tempo ser reduzido veio da Lei n. 11.977/2009, Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, o qual tem o intuito de proteger as pessoas que tenha baixa renda e de tornar mais fácil as regularizações fundiárias em locais de grande concentração populacional, desde que não sejam possuidores de outro imóvel, seja urbano ou rural.<sup>100</sup>

Assim como previsto na Constituição Federal de 1988, em seu 6º artigo<sup>101</sup>, o direito à moradia é fundamental, por isso conduziu o legislador à uma

---

<sup>98</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1033

<sup>99</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro** - Vol. VI - Direito de Família. 7 ed. São Paulo. Editora Saraiva, 2010.

<sup>100</sup> RIBEIRO, op cit., p.1035.

<sup>101</sup> Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. BRASIL. **Constituição da República Federativa do**

política urbana. No entanto, o autor discorda da ideia de que haja a inconstitucionalidade na usucapião familiar, pois uma vez que se abandone o lar a sua perda ocorrerá, sendo sua prescrição aquisitiva uma maneira de obter a propriedade por parte daquele que oferece um fim social, enquanto fique ausente permanentemente.<sup>102</sup>

O prazo inicia-se a partir da data de quando houve a saída do cônjuge ou companheiro do lar. Caso a separação tenha ocorrido antes da vigência do artigo 1240-A do Código Civil, não é figurado a possível contagem do tempo que lhe antecipe. A contagem do decurso do tempo é de 2 anos ininterruptos sem que haja oposição, devendo a posse ser direta e deve ser exercida com exclusividade sobre imóvel considerado urbano de até 250 metros quadrados.<sup>103</sup>

## 2.5 Posse

Na usucapião familiar a posse é um elemento fundamental para ingressar com ação, até porque no Código Civil, artigo 1240-A, preceitua que ela deve ser exercida de forma direta e de maneira exclusiva, não podendo terceiros ou prepostos exercer. O início da posse é contado a partir da separação legal ou de fato e que se concretiza com o abandono do lar.<sup>104</sup>

Uma informação relevante a se discutir é que o imóvel usucapiendo não pode ser alugado para terceiro, já que a usucapião familiar é contra ex cônjuge ou ex companheiro que tenha abandonado a casa e essa modalidade tem como fim proteger a pessoa que não possui moradia.<sup>105</sup>

## 2.6 Abandono do lar

O abandono do lar implica o não exercício de atos de posse no imóvel, objeto de usucapião familiar. Este deve ser voluntário, imotivado e também definitivo. O indivíduo que sai forçado do lar, seja por separação ou por razões de evitar maiores

---

**Brasil, de 5 de outubro de 1988**, [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm), consultado em 22 de abril. 2016.

<sup>102</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1035.

<sup>103</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1035.

<sup>104</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1036.

<sup>105</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1036.

desentendimentos, não estará sendo de forma voluntária, pois não estará renunciando os direitos de proprietário.<sup>106</sup>

Caso o abandonante colabore para a manutenção do imóvel, como o pagamento de IPTU, condomínio e reformas estará desenvolvendo o ato possessório e que poderá distanciar o *animus domini* (intenção de obter o domínio da coisa) do usucapiente. A redação do Enunciado de número 499 da V Jornada de Direito Civil traz:<sup>107</sup>

“A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa, mediante a verificação de que o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião.”<sup>108</sup>

Cabe ao juiz decidir se houve o abandono do lar com diligência e bom senso juntamente com o Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.276:<sup>109</sup>

“O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.”<sup>110</sup>

<sup>106</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1037.

<sup>107</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1037

<sup>108</sup> **V jornada de Direito Civil**. Disponível em: <http://www.altosestudios.com.br/?p=49033>. Acesso em 31 de maio. 2016.

<sup>109</sup> RIBEIRO, op cit., p.1037.

<sup>110</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 15 dez.2016.



A punição patrimonial daquele que abandonou o lar não deve ser vista somente como um castigo, mas também como um fim harmonioso com o ordenamento jurídico do país. O abandono no direito de família surge como causa da separação do casal, viés que deve ser abordado de maneira diferente no aspecto da usucapião, pois o juiz deve levar em consideração dos demais preceitos que regulam esse direito.<sup>111</sup>

Nesse aspecto, não é levado em ponderação a visão de que o Estado não deva intervir na vida privada, na vida íntima de cada indivíduo, pois na Emenda Constitucional número 66/2010 não teve a capacidade ou alcance de revogar o assunto de separação judicial.<sup>112</sup>

No aspecto processual não cabe a usucapião familiar, pois trata-se de um instituto novo e não conta com normas processuais que lhes sejam próprias. Devido a isso, aplica-se o rito de usucapião urbana, determinado no artigo 14 do Estatuto da Cidade, número 265, e, portanto, não deve haver acatamento aos artigos 941 e seguintes do Código de Processo Civil.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1037

<sup>112</sup> Ibidem, p.1037.

<sup>113</sup> Idem, p.1037.

### 3 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

O procedimento administrativo extrajudicial para usucapião é estabelecido no novo Código de Processo Civil (Lei de número 13.105/2015). Contudo, tal procedimento não é novidade, ou seja, o dispositivo não criou a usucapião administrativa, pois o artigo 60 da Lei 11.979/09 (Lei do Programa Minha Casa Minha Vida) já previa uma figura semelhante para aqueles que possuem o título que legitima a posse.<sup>114</sup>

Conforme Rodrigo Cyrino Reis destaca, sobre esse procedimento “A novidade em questão se trata de como o procedimento foi generalizado, pois pode ser utilizado qualquer suporte fático de usucapião que exista consenso, ampliando o âmbito de aplicação do instituto.” Apoiando-se no artigo 1.701 da Lei de Registros Públicos (Lei de número 6.015/73) tem-se a expansão do artigo 216-A que comanda o processo da usucapião a ser solicitado em face do oficial de registro de imóveis. O instituto se encontra na parte do direito em que se refere a desjudicialização ou extrajudicialização, que conforme Roberto Paulino de Albuquerque Júnior é “caracterizado pelo deslocamento de competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais, notadamente as serventias notariais e registrais.”<sup>115</sup>

Como visto, o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) encaminhou uma ampla inovação para os notários, com a previsão da Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial, inserindo os Tabeliões de Notas em todo o processo de regularização fundiária no país.<sup>116</sup>

Antes da Lei Minha Casa Minha Vida trazer tal instituto, a Lei 10.931/2004 trouxe a possibilidade da modificação extrajudicial de registro imobiliário

---

<sup>114</sup> JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **Direito Civil Atual**

O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Disponível em <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 8 de fevereiro de 2017.

<sup>115</sup> JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **DIREITO CIVIL ATUAL**

O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Disponível em <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 8 de fevereiro de 2017.

<sup>116</sup> CYRINO Rodrigo Reis. **Artigo: Usucapião Extrajudicial** - Aspectos Práticos E Controvertidos, 2016. Disponível em <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzlwNA>>. Acesso em 8 de fevereiro de 2017.

sem que haja qualquer notícia de insegurança em seu uso, mesmo com dez anos de vigência. O Novo Código Civil expandiu esse instrumento e permitiu a regularização fundiária para qualquer imóvel, via virtual.<sup>117</sup>

### 3.1 Objeto

A usucapião extrajudicial a princípio tem como objeto o bem imóvel e não há restrições legais em que área se localiza, podendo ser rural ou urbana. O artigo 216-A da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) apenas se refere a “imóvel usucapiendo” e por isso existe a possibilidade de outros direitos reais imobiliários a serem reconhecidos por via jurisdicional.

Os imóveis que tenham área de 250 hectares e que sejam menor de 500 hectares deverão ter a sua descrição na georreferência com certificação pelo INCRA. Com o Decreto 4.449/02, a partir de novembro de 2016 foi exigido para imóveis entre 100 hectares e de até 250 hectares.<sup>118</sup>

### 3.2 Requisitos processuais

A usucapião extrajudicial poderá ser requerida por aquele que se denominar interessado ao registrador de imóveis da situação do bem. Compete ao registrador de imóveis a condução do procedimento administrativo que levará ao registro da usucapião, caso não houver nenhum litígio e que sejam cumpridos os requisitos legais. Opta-se pela via extrajudicial apenas a parte, a qual poderá escolher por deduzir o seu pedido em juízo se assim preferir, mesmo que ainda não exista litígio.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em: <[https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 10 de fevereiro de 2016.

<sup>118</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em: <[https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 10 de fevereiro de 2016.

<sup>119</sup> JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **DIREITO CIVIL ATUAL**. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Disponível em <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 8 de fevereiro de 2017.

Todo o processo se inicia a requerimento da usucapiente, respeitando o princípio da instância que é regido o direito registral imobiliário. É necessário a presença de um advogado para assistir a parte e a petição será juntada a prova documental pré-constituída, para que seja comprovada a posse prolongada pelo tempo que é exigido na usucapião em questão. As certidões negativas também devem ser acostadas a petição para que se comprove a natureza mansa e pacífica da posse.<sup>120</sup>

Os documentos necessários a serem apresentados são o justo título, se houver, a prova de quitação de tributos e as demais taxas que comprovem a posse, tais como contratos de prestação de serviços no imóvel, correspondências e entre outras. O legislador menciona a ata notarial como meio de prova, a qual será abordada no tópico seguinte, bem como as certidões negativas, planta e memorial descritivo.<sup>121</sup>

### 3.3 Requerimento e documentação necessária

Somente a apresentação da ata notarial não é suficiente para que haja a iniciação ao processo. Para que seja reconhecida a usucapião deve ser requerida em petição feita por advogado. Neste requerimento, o interessado terá que expor os fatos e fundamentos que constituem o pedido, tais como: o começo da posse e a forma de aquisição; as possibilidades de cessões de direito possessórios, qualificando os cedentes e citando a data de cada cessão ou a sucessão *causa mortis*, qualificando o possuidor anterior e indicando a data em que foi aberta a sucessão; a posse com o tempo completo, de acordo com a espécie de usucapião; a confirmação de uma posse justa e no caso quando não for presumida, a boa fé do possuidor; a afirmação da posse ser mansa e pacífica, sem que haja qualquer oposição sendo está a posse com *animus dominis*.<sup>122</sup>

<sup>120</sup> JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **DIREITO CIVIL ATUAL**

O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Disponível em < <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 10 de fevereiro de 2017.

<sup>121</sup> JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **Direito Civil Atual**

O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Disponível em < <http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 8 de fevereiro de 2017.

<sup>122</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em:<

Ainda, o interessado deverá requerer a prenotação, a atuação e o processamento do pedido; a notificação daqueles que se intitulam como interessados que não anuíram de forma expressa, para que no prazo de quinze dias, seja manifestado expressamente a concordância. Caso haja o silêncio dos interessados, valerá como discordância. Deverá ser requerido também que as Fazendas Públicas (União, Estado e Município) estejam cientes para que no prazo de quinze dias se manifestem sobre o pedido.<sup>123</sup> Como visto, são necessários quatro documentos essenciais para instituir o pedido e por isso será analisado um por um.<sup>124</sup>

Conforme dispõe o artigo 1.071 localizado no Capítulo III do Título V da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), foi acrescentada do seguinte art. 216-A:

“Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes;

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.”<sup>125</sup>

---

[https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 12 de fevereiro de 2016.

<sup>123</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em:< [https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 13 de fevereiro de 2016.

<sup>124</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em:< [https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 13 de fevereiro de 2016.

<sup>125</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**.2015. Disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>. Acesso em 10 de fevereiro de 2017.

### 3.3.1 Ata Notarial

A ata notarial é trazida pelo artigo 216-A da Lei de Registro Público (Lei nº 6.015) em seu inciso I: “ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”. O novo CPC inovou quando previu o instrumento da ata notarial, pois em seu artigo 384 dispõe o seguinte “A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião”.<sup>126</sup>

A ata notarial é um instrumento considerado proveitoso não somente para a usucapião extrajudicial, mas como todo o novo processo brasileiro, visto que para declarar um conteúdo específico poderá ser realizado através de sites, recebimento de SMS e vários outros fatos que podem incluir dados representados por imagem ou sons gravados para que possa comprovar a posse.<sup>127</sup>

Se um fato que tenha possibilidade de percepção pelo notário, será possível seu registro em ata notarial. Assim sendo, a ata notarial deve ser necessariamente instruída com os seguintes documentos, conforme o artigo:

- a) “A qualificação completa do requerente, contendo o estado civil, datas de eventuais casamentos e de divórcios, regime de bens; eventual união estável, com data de início, e s houver, prova de adoção de regime de bens diversos da comunhão parcial;
- b) O tempo da posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e as circunstâncias.”<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <<http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>>. Acesso em 22 de fevereiro de 2017.

<sup>127</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <<http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>>. Acesso em 22 de fevereiro de 2017.

<sup>128</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em:<[https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 15 de fevereiro de 2016.

É possível a apresentação de mais de uma ata ou atas que são específicas para determinados atos ou fatos. Tais atas poderão ter sido registradas por notários diferentes, de diversos municípios ou comarcas.<sup>129</sup>

### 3.3.2 *Planta e Memorial*

Conforme o artigo 216 A, II em que traz a planta e o memorial:

“Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes.”<sup>130</sup>

A planta e o memorial descritivo sempre foram elencados para os requisitos para a usucapião, a jurisprudência já permitiu a sua substituição por croquis em casos específicos. Contudo, isso não acontecerá na usucapião extrajudicial, pois o novo Código de Processo Civil reforçou os requisitos, o qual gerou maior controle sobre a atividade administrativa.<sup>131</sup>

Devido a isso, deverá ser observado os seguintes quesitos para planta e o memorial descritivo:

“Deve ser assinado por profissional legalmente habilitado; deve conter a prévia anotação de responsabilidade técnica (ART) no Conselho de fiscalização (CREA ou CRAU); e também ser assinado pelos titulares de direitos reais e outros direitos registrados na matrícula do imóvel e na matrícula dos confinantes.”<sup>132</sup>

<sup>129</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em: <[https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 17 de fevereiro de 2016.

<sup>130</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**. 2015. Disponível em <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>. Acesso em 10 de fevereiro de 2017.

<sup>131</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 22 de fevereiro de 2017.

<sup>132</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 22 de fevereiro de 2017.

Há um requisito considerado como intransponível para a usucapião extrajudicial, que é a concordância dos confinantes e cônjuges, pois o §2 do mesmo artigo dispõe que caso não for assinado previamente, os confinantes serão notificados para que seja declarado a sua concordância, sendo o silêncio considerado como discordância, impossibilitando o uso do instrumento.<sup>133</sup>

### 3.3.3. *Certidões Negativas*

Conforme o artigo 216-A, em que declara “certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente”, ou seja, o requerente deve provar que o imóvel não é demandado judicialmente. Para que isso ocorra, é necessário apenas uma certidão negativa da distribuição.<sup>134</sup>

### 3.3.4. *Justo Título*

Assim como traz o artigo 216-A, em seu IV inciso, o qual declara “justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel” é possível suprir este requisito com documentos que são passíveis de comprovação de tempo do imóvel.<sup>135</sup>

É admitido a comprovação do tempo no imóvel pela documentação que for idônea que não é necessariamente o justo título de aquisição, isto é, pode se referir a posse, contendo o tempo da posse em questão. Neste caso, a prova será necessariamente documental e deve complementar a ata notarial.<sup>136</sup>

---

<sup>133</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 1 de março de 2017.

<sup>134</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 2 de março de 2017.

<sup>135</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 4 de março de 2017.

<sup>136</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 5 de março de 2017.



### 3.4 Da possibilidade da aplicação da usucapião familiar extrajudicial

Como visto, foram elencados e demonstrados os procedimentos para realizar a usucapião extrajudicial. A partir de agora será apresentado uma análise de forma que seja possível visualizar e aplicar a usucapião familiar extrajudicial.

Neste íterim, conforme visto no capítulo 2, o imóvel que seja objeto de usucapião deve pertencer a um dos cônjuges ou companheiros, contanto que seja após o abandono do casamento ou da união estável, a posse deve ser de um deles.<sup>137</sup> Os demais requisitos presentes para serem considerados na usucapião familiar já foram elencados no referido capítulo.

O cônjuge ou companheiro deve procurar o advogado com procuração, porém não é exigido o reconhecimento da firma do outorgante, até porque não é procuração “ad judícia”. O processo não é judicial e, portanto, não há necessidade do recolhimento da taxa da OAB.<sup>138</sup>

É imprescindível fazer algumas considerações para que a usucapião extrajudicial seja de fato efetivada. Devido a isso, é importante trazer sobre seu nascimento, pois ela entrou em vigor na data de 17 de março de 2016, denominada como “usucapião administrativa ou extrajudicial”, prevista no artigo 216-A da lei 6.015/73, a qual foi introduzida pelo Código Civil de 2015, que é configurado como um procedimento administrativo. A sua competência se trata do Oficial de Registro de Imóveis, e tem como objetivo oferecer a posse e a conversão em propriedade.<sup>139</sup>

Ainda, é importante abordar o disposto no artigo 1.701, o qual modifica o Capítulo III do Título V da Lei 6.015/73 (Lei de Registro Públicos), que passa a

---

<sup>137</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol. 2. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.p.1029

<sup>138</sup> LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em:<[https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 17 de fevereiro de 2016.

<sup>139</sup> <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzlwNA==> acesso em 14/03

prevalecer acrescido do artigo 216-A, ou seja, ratificando o procedimento da usucapião administrativa a ser processada no cartório de registro de imóveis.<sup>140</sup>

A usucapião extrajudicial está postulada no fenômeno da desjudicialização, o qual consiste nas mudanças de procedimentos que são originariamente restritas aos órgãos do Poder Judiciário para outros, tais como serviços extrajudiciais que são realizados por oficiais de registro de imóveis e por tabeliães.<sup>141</sup>

Por ser extrajudicial não há a necessidade da intimação do Ministério Público. Além disso, também não precisa da homologação judicial e o procedimento é pacífico, isto é, a oposição daqueles que tenham direitos averbados na matrícula do imóvel ou nos confinantes impede a concessão da usucapião extrajudicial. Esta se encaixa em um procedimento complexo, porém seguro e célere, visto que é feito em via extrajudicial.<sup>142</sup>

Em contrapartida, outras considerações foram elencadas e recomendadas aos registradores imobiliários pelo sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo e Colégio Notarial - Seção Espírito Santo o seguinte:

- 1- “Que ao realizarem o procedimento observem o inciso II, do art. 216-A, o qual exige que assinem a planta e o memorial descritivo que serão apresentados ao oficial do registro de imóveis os titulares de direitos (notoriamente os reais) inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo e na dos confinantes, sob pena de provável devolução do título, uma vez que, nesta modalidade de usucapião é obrigatório que o imóvel usucapiendo bem como os imóveis confrontantes possuam matrícula imobiliária.
- 2- A observância do consentimento expresso dos envolvidos, haja vista que o silêncio equivalerá à discordância (§ 2º, do art. 216-A). Assim, se o titular de direito inscrito na matrícula do imóvel

<sup>140</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 15 de março de 2017

<sup>141</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>. Acesso em 15 de março de 2017

<sup>142</sup> JUNIOR, Dorgival Viana. **A Usucapião Extrajudicial no Novo CPC Brasileiro**, 2016. Disponível em < <http://www.novocpcbrasileiro.com.br/a-usucapiao-extrajudicial-no-novo-cpc-brasileiro/2016/>>. Acesso em 15 de março de 2017.

usucapiendo ou nas dos confinantes não responder à notificação de que trata o § 2º, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73, o procedimento será encerrado pelo registrador diante da discordância “tácita”.<sup>143</sup>

Ainda, houve a recomendação para os tabeliães de notas pelo Sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo – SINOREG-ES e Colégio Notarial - Seção Espírito Santo o seguinte texto:

3- “Ao lavrarem atas notariais com o fim de prova temporal da usucapião administrativa, utilizando-se do seu mister orientativo, alertem os interessados de que os demais requisitos dispostos no artigo 216-A da Lei 6.015/76 devem ser observados para que o ato ora lavrado tenha sua plena eficácia perante o registro imobiliário, não sendo necessário, porém, a verificação de tais requisitos para lavratura do ato, o qual é independente dos demais, devendo ser consignado no texto do ato que “as partes foram cientificadas por estas notas que caso o procedimento extrajudicial da usucapião não preencha os requisitos necessários para o registro imobiliário, as partes deverão ingressar com a competente ação judicial de usucapião”.

4- Que ao lavrarem atas notariais “atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”, já caracterizem qual o tipo de usucapião que será o objeto de reconhecimento extrajudicial ou judicial.

5- É recomendável que o Tabelião de Notas, quando em diligência comparecer ao imóvel para constatação da usucapião, que observe o princípio da territorialidade, nos termos do art.9º da Lei 8.935/1994.<sup>144</sup>

Ante o exposto, é imprescindível para conceber a usucapião extrajudicial a prática dos requisitos que são exigidos, pois caso contrário será de difícil realização. Um exemplo é da obrigatoriedade do imóvel usucapiendo e confrontantes possuírem matrícula imobiliária, observada no artigo 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), sob pena de provável devolução do título.<sup>145</sup>

<sup>143</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**.2015. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>>. Acesso em 14 de março de 2017.

<sup>144</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**.2015. Disponível em:<<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>>. Acesso em 14 de março de 2017

<sup>145</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**.2015. Disponível em:<<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>>. Acesso em 18 de março de 2017

Outro quesito a ser considerado, é a observância do consentimento expresso dos envolvidos, haja vista que o silêncio se equipara com a discordância. Sendo assim, se o titular de direitos que tenha se inscrito na matrícula do imóvel que vai ser usucapido, não responder a notificação que traz o artigo 216-A, § 2º da Lei de Registros Públicos, o procedimento será encerrado pelo registrador diante da discordância “tácita”.<sup>146</sup>

Ainda, vale discorrer sobre a recomendação do Tabelião de Notas, quando houver diligências, comparecer ao imóvel para constatação da usucapião, assim como é observado o princípio da Lei 8.935/1994, conforme o artigo 9. Logo, o comparecimento do Tabelião de Notas pode dificultar o procedimento, uma vez há a necessidade da sua presença no imóvel.<sup>147</sup>

Portanto, foram concebidas as dificuldades que o titular de direitos para usucapir um imóvel enfrentará para que haja o procedimento via extrajudicial, e por isso deve existir cautela ao escolher esse procedimento, haja vista dos seus requisitos imprescindíveis a serem cumpridos.<sup>148</sup>

---

<sup>146</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**.2015. Disponível em:<<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>>. Acesso em Acesso em 18 de março de 2017

<sup>147</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**.2015. Disponível em:<<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>>. Acesso em Acesso em 20 de março de 2017

<sup>148</sup> CYRINO, Rodrigo Reis. **Modelo de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial e aspectos práticos**.2015. Disponível em:<<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTgzOA>>. Acesso em Acesso em 20 de março de 2017

## CONCLUSÃO

Conforme a proposta do trabalho, foi feita uma análise de forma metodológica sobre a aplicação da usucapião familiar extrajudicial, considerando a doutrina e a legislação. No primeiro momento, foram detalhados o instituto da usucapião e suas demais modalidades. Depois disso, foi pormenorizado sobre a usucapião familiar abordando seus requisitos legais. Por fim, destacou-se o procedimento via extrajudicial e demais exigências.

Nesse contexto, constatou-se aspectos positivos e negativos conforme o Novo Código de Processo Civil. Quanto aos aspectos positivos, pode-se mencionar a inclusão de dados representados por imagens ou sons gravados na ata notarial, facilitando seu uso; e a inserção dos Tabeliões de Notas nos processos para regularizações fundiárias.

Nos aspectos negativos, foram elencadas questões que dificultam a aplicação do instituto, tais como a obrigação da matrícula imobiliária do imóvel usucapiendo; na planta memorial, a observância do consentimento expresso dos envolvidos, pois caso haja o silêncio será considerado com discordância e por isso será impossibilitado o uso do instrumento.

Diante do discutido, foi possível firmar que o assunto possui grande relevância social, visto que trouxe inovação para os notários e inseriu os Tabeliões de Notas nos processos de regularização fundiária no país. Além disso, apesar de ser um procedimento complexo, é seguro e célere, uma vez que é feito via extrajudicial.

Portanto, a análise eleita e elaborada é válida conforme proposto nos argumentos jurídicos e doutrinários trazidos neste presente trabalho.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 28 dez. 2016.

BRASIL, **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm). > Acesso em 09 de novembro.

BUENO, Francisco da Silveira, **Minidicionário da Língua Portuguesa**. Ed. rev. e atual. Por Helena Bonito C. Pereira, Rena Signer. São Paulo: FTD: LISA, 1996.

CYRINO Rodrigo Reis. Artigo: **Usucapião Extrajudicial - Aspectos Práticos E Controvertidos**, 2016. Disponível em <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NzlwNA>>. Acesso em 8 de fevereiro de 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, **Nelson. Direitos Reais**. 6ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 5º ed. São Paulo: Saraiva, 2010

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Compacto Jurídico**. 11ª ed. São Paulo: Rideel.

JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **Direito Civil Atual**. O usucapião extrajudicial no novo Código de Processo Civil. Disponível em <<http://www.conjur.com.br/2015-mai-18/direito-civil-atual-usucapiao-extrajudicial-codigo-processo-civil>>. Acesso em 8 de fevereiro de 2017.

LOBO & ORLANDI ADVOGADOS. **Usucapião extrajudicial**. Sugestões para qualificação no registro de imóveis. Disponível em:<[https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha\\_usucapiaoadm.pdf](https://www.oficioeletronico.com.br/Downloads/cartilha_usucapiaoadm.pdf)>. Acesso em 10 de fevereiro de 2016.

MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Direito das Coisas**. 41º ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**; Luciano de Camargo Penteado.—3 ed. Rev., atual e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. Vol 1. 8 ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo, 1942 – **Direito das coisas.**- 6 ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SACCONI, Luiz Antônio, **Minidicionário Sacconi da língua portuguesa.** – São Paulo: Atual, 1996.

SALOMÃO Wendell Jones Fioravante, DELÉO Caian Morenz Villa. **Das possibilidades da Usucapião Administrativa (Extrajudicial) pela atuação dos notários e registradores, na forma de ata notarial, com prévio modelo de redação.** Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=NTM1Ng==>>. Acesso em 11 de novembro de 2016.

TARTUCE, Flávio. **Sentença de MG reconhece usucapião de bem público**, 2014. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/noticias/136402006/sentenca-de-mg-reconhece-usucapiao-de-bem-publico>>. Acesso em: 23 de fevereiro de 2017.

\_\_\_\_\_. **V jornada de Direito Civil.** Disponível em: <http://www.altosestudios.com.br/?p=49033>. Acesso em 31 de maio. 2016.